

INFORME TRIMESTRAL

Período: **Octubre – Diciembre 2018**



Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No.7, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIV No. SVAE-015



Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer SIVFIC-002

Dirección y Teléfono:

c/ Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte Local 304, Arroyo Hondo,
Distrito Nacional. República Dominicana. Teléfono: (809) 549-3797

Registro Nacional de Contribuyente: 131-18865-6

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-002**

Número de Registro en la Bolsa de Valores de la Rep. Dom.: BV1406-CP0002

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen.	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;	8
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	11
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.	11
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.	11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	14
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).	14
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.	14
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	14
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de	

inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 14

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. 15

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. 15

u) Otros..... 15

INFORME

A: Masa de Aportantes
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y de Productos, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana en el año 2005, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-22934-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante

Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cinco (5) de septiembre del año dos mil seis (2006); en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en gistro del Mercado de Valores y Productos bajo el número SIVAF-003 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del Fondo Cerrado de Inversion Inmobiliaria Pioneer la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado, con el Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-002** por un valor total de RD\$2,200,000,000.00 (Dos Mil Docientos Millones de Pesos con 00/100) compuesto por emisiones multiples según sea determinado en el Prospecto de Emisión o el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria. Fue aprobada por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 18 de Febrero del año 2014, modificada mediante la Sexta Resolución de fecha 5 de Febrero de 2016 y aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2016. El Número de Registro del fondo en la Bolsa de Valores de la Rep. Dom. es BV1406-CP0002.

La duración del Fondo será de 10 años con **fecha de vencimiento 29 de Julio del 2025 y la redención del capital será pago único a vencimiento.**

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas para por el representante para la comprobación.

Activos
financieros:

La valoración de los activos financieros es realizada con los precios que provee RDVAL-órgano autorizado por la Superintendencia de Valores como proveedor de precios.

Activos no
financieros:

Según el Reglamento Interno del Fondo, para fines de valoración de los inmuebles, se deben de hacer mínimo dos (2) tasaciones **anuales** y se tomará la de menor valor. El valor de reconocimiento inicial de las propiedades de inversión alcanzaron los US\$13,500,000, compuesto de los siguientes activos:

Activo	Reconocimiento inicial		Ubicación
	US\$	Fecha	
Edificio Gym 22	4,500,000	Sep 2, 2015	Punta Cana
Edificio Ginaka 2.0	9,000,000	Dec 26, 2016	Distrito Nacional
Total	13,500,000		

La política de medición adoptada por la gerencia es la del valor razonable (mercado), para la medición posterior.

Obtuvimos de parte de la administradora del fondo, las tasaciones de actualización del activo a valor de mercado realizadas por tasadores independientes al 31 de Diciembre del 2018, como se muestra a continuación:

Tasadores Independientes	Valor Tasación	Fecha	Activo
Tasaciones Exactas SRL	US\$ 4,801,979.52	Oct 2, 2018	Edificio Gym 22
DGS	RD\$ 252,120,850.00	Sept 22, 2018	
C.G. Estudios & Avaluos, SRL	US\$ 5,012,000.00	Nov 07, 2018	

La actitud de la gerencia ante la transacción es la de considerar el menor de los valores reflejado por los tasadores independientes para actualizar el valor del activo.

Tasadores Independientes	Valor Tasación	Fecha	Activo
Tasaciones Exactas, S.R.L.	US\$10,590,000.00	Dic 11, 2018	Edificio Ginaka 2.0
DSG	RD\$ 536,815,000.00	Dic 06, 2018	

La actitud de la gerencia ante la transacción es la de considerar el menor de los valores reflejado por los tasadores independientes para actualizar el valor del activo, y en virtud de la variación de la revaluación, se registró en los estados financieros un ingreso por el monto equivalente en Pesos Dominicanos. Cabe destacar que la variación registrada es mayor, debido a que la compra del inmueble se realizó a un precio menor que la tasación inicial.

- c) **El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno al 31 de Diciembre 2018 indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

- d) **El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;**

Los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliario reciben un informe trimestral sobre el desempeño de los activos de fondo; y de ejecución de las políticas del mismo. Dicho informe contiene lo siguiente:

- *Datos generales del fondo* (tipo de fondo, cantidad de cuotas, fecha inicial de colocación, fecha de vencimiento del fondo, valor de las cuotas y patrimonio).
- *Objetivos del fondo*
- *Mención de los miembros del comité de inversión*
- *Informe de la gerencia*

- *Calificación de riesgo*
- *Composición de la cartera*
- *Rentabilidad anualizada*
- *Valor histórico de las cuotas (tendencia)*
- *Composición de los bienes inmuebles*

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los **auditores externos al fondo de inversión;**

Solicitamos a la gerencia administrativa, la existencia de puntos de carta de gerencia de la auditoría realizada por la firma PWC a los estados financieros al **31 de diciembre de 2017**, la cual el informe fue con una opinión favorable. La carta de fecha 20 de Abril de 2018, revelo oportunidades de mejoras en el proceso de actualización del valor razonable de las propiedades de inversión, el tratamiento contable de los costos iniciales de operación, reconocimiento de gastos en el periodo correcto y actualización de usuarios administrativos en el sistema para el posteo de transacciones.

La posición de la administración del fondo sobre estas recomendaciones fue acatar las mismas de forma parcial.

f) Sobre los **reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;**

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación de No. Poliza, Descripción y Vigencia para un **Total Asegurado de US\$7,293,612**:

Edificio GYM 22

- 1-2-206-0109434, Incendio y líneas aliadas, 31/12/2017 al **31/12/2018**, Monto Asegurado US\$2,031,250.
- 1-2-830-0101654, Responsabilidad Civil General, 31/12/2017 al **31/12/2018**, Monto Asegurado US\$30,000.
- 1-2-831-0101655 Responsabilidad Civil Exceso 31/12/2017 al **31/12/2018**, Monto Asegurado US\$470,000.
- 1-2-817-0087913 Todo Riesgo Avería Maquinaria 31/12/2017 al **31/12/2018**, Monto Asegurado US\$20,000.

Total Monto Asegurado Edificio G&M 22 = US\$2,551,250

Edificio GINAKA 2.0

- 1-2-205-0111114, Incendio y líneas aliadas, 31/Dic/2017 al **31/Dic/2018**, Monto Asegurado US\$4,742,362.

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

Tenemos información de que los fondos han sido invertidos como se establece en el prospecto reglamento interno, es decir, que el fondo Cumple con los objetivos y límites de Inversión.

El informe del ejecutivo de control interno al 31 de Diciembre 2018 indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo en cuanto a la Política de Inversión.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primera Emisión 1 de 550,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada una para un total de RD\$550,000,000 (Quinientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100).

De esta emisión fueron colocadas 242,972 cuotas, para un para un equivalente de RD\$243,111,448.62 (Docientos Cuarenta y Tres Millones Ciento Once Mil Cuatrocientos Cuarenta y Ocho Pesos con 62/100).

Ampliación de la 1ra Emisión (450,000 cuotas) (Colocado 100%)

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada uno para un total de RD\$ 450,000,000 (Cuatrocientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100).

Fue suscrito el monto de RD\$478,732,195.00.

La periodicidad de distribución de los beneficios del fondo si se obtienen es Trimestral.

- j) **Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.**

Ver anexo Reporte.

- k) **Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.**

Tenemos información de que el fondo cumple nivel endeudamiento.

- l) **Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.**

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores del **Fondo** administrado:

Requerimientos / *Estatus*:

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE.

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos

- ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
 - 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A Diciembre 2018.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A Diciembre 2018.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A Diciembre 2018.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A Diciembre 2018.**

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A Diciembre 2018.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior **A Diciembre 2018.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior **A Diciembre 2018.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A Diciembre 2018.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A Diciembre 2018.**

- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe).
A Diciembre 2018.

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A Diciembre 2017.**
- Carta de Gerencia. **A Diciembre 2017.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A Diciembre 2017.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A Diciembre 2017.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A Diciembre 2017.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **Actualizadas.**

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del fondo.

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o posterior al mismo al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.

En este trimestre no hubo modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que

corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

En este trimestre no ocurrió cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo, que pudieran afectar las operaciones del mismo.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

u) Otros.

- El Dictamen de los Estados Financieros del Fondo Auditados al **31 de Diciembre del 2017** sin salvedades.
- Es responsabilidad de la Administradora colocar en un lugar visible de cada oficina autorizada, el valor de la cuota y toda la información establecida en la normativa aplicable. Fuimos informados de que esta regla se está cumpliendo.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes